

Eschborn – Niederhöhnstadt

# Toll geschnittene, helle und großzügige Dachgeschosswohnung

CODE DU BIEN: 25110005



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 535.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 111 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25110005 - 65760 Eschborn – Niederhöhnstadt

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25110005 - 65760 Eschborn – Niederhöhnstadt

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25110005
Surface habitable	ca. 111 m <sup>2</sup>
Etage	2
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1990
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	535.000 EUR
Type	Attique
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2018
État de la propriété	Bon état
Aménagement	WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25110005 - 65760 Eschborn – Niederhöhnstadt

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	111.60 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	24.07.2029	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1990

CODE DU BIEN: 25110005 - 65760 Eschborn – Niederhöhnstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25110005 - 65760 Eschborn – Niederhöhnstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25110005 - 65760 Eschborn – Niederhöhnstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25110005 - 65760 Eschborn – Niederhöhnstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25110005 - 65760 Eschborn – Niederhöhnstadt

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

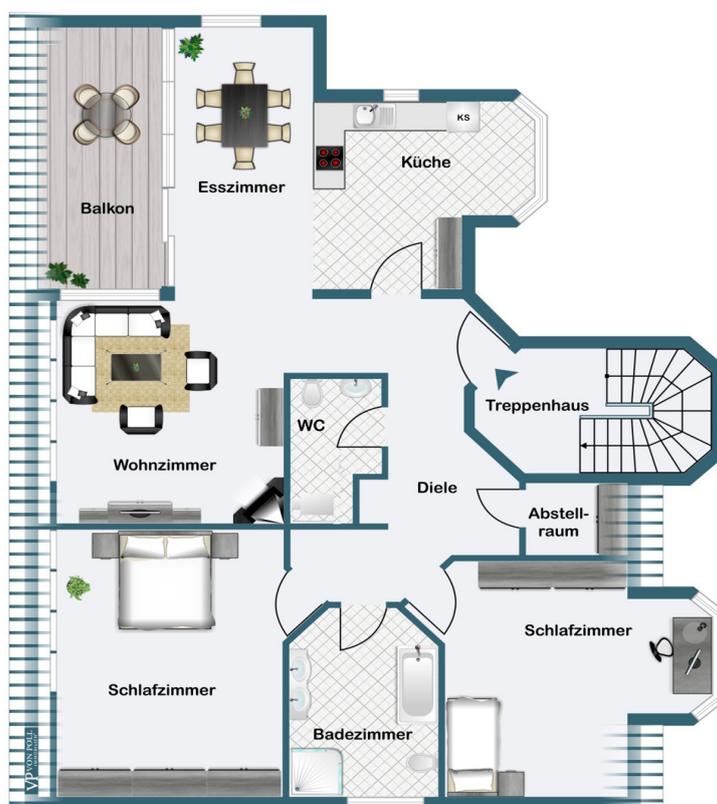
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 06173 - 70 28 82 0

Shop Kronberg | Friedrich-Ebert-Straße 8 | 61476 Kronberg | [kronberg@von-poll.com](mailto:kronberg@von-poll.com)

CODE DU BIEN: 25110005 - 65760 Eschborn – Niederhöhnstadt

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25110005 - 65760 Eschborn – Niederhöhnstadt**

## Une premiére impression

Diese großzügige und lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung befindet sich in zentraler Lage von Eschborn-Niederhöhnstadt, nur wenige Gehminuten von den Wiesen und Feldern rund um den Westerbach. Die Wohnung begeistert durch eine Vielzahl begehrtter Merkmale und Ausstattungen, die in dieser Kombination sehr selten zu finden sind: ein großer Wohn- und Essbereich mit Kamin und offener Küche, hohen Decken und Zugang zum sonnigen Balkon mit Südausrichtung. Zwei großzügige Schlafzimmer. Ein großes Tageslicht mit Dusche und separater Badewanne. Eine Garage sowie zwei zusätzliche Stellplätze davor. Gäste-WC, ein Kellerraum sowie eine Waschküche mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner runden das Angebot ab. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von dieser seltenen Gelegenheit überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

CODE DU BIEN: 25110005 - 65760 Eschborn – Niederhöhnstadt

## Détails des commodités

- Begehrte Wohnlage Nähe Schule und Feldrand
- Offene Einbauküche
- Großer Wohn-Essbereich
- Kamin
- Schöner Balkon mit Südausrichtung
- Großes Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
- Gäste-WC
- Garage plus Außenstellplätze
- Kellerraum

**CODE DU BIEN: 25110005 - 65760 Eschborn – Niederhöhnstadt**

## Tout sur l'emplacement

Eschborn und der begehrte Stadtteil Niederhöhnstadt grenzen im Rhein-Main-Gebiet unmittelbar an Frankfurt und profitieren von der günstigen Verkehrsanbindung sowie der Lage am Rand des Taunus. Die Autobahnanschlüsse zur A 66 nach Wiesbaden und A5 nach Stuttgart, München oder Hannover sind nahe liegend. Die Frankfurter Innenstadt ist ca. 7 km entfernt. Bekannt ist Eschborn als das Büro- und Handelszentrum im Wirtschaftsdreieck Rhein-Main-Taunus. Die vielen internationalen Unternehmen haben der Stadt Wohlstand gebracht. Das verfügbare Einkommen der Eschborner liegt ein Drittel über dem Bundesdurchschnitt und bei den Gewerbesteuereinnahmen ist Eschborn bezogen auf die Einwohner die Nummer eins in Hessen. Kindergärten, Schulen, Freizeitmöglichkeiten sowie Grün- und Erholungsflächen sind gegeben. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich ebenso in unmittelbarer Nähe. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln der S-Bahn-Linien S3 und S4 (Haltestelle Eschborn Süd, Eschborn und Niederhöhnstadt) gibt es eine direkte und schnelle Verbindung nach Frankfurt.

CODE DU BIEN: 25110005 - 65760 Eschborn – Niederhöhnstadt

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.7.2029. Endenergieverbrauch beträgt 111.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODE DU BIEN: 25110005 - 65760 Eschborn – Niederhöchstadt

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sascha Brombois

---

Friedrich-Ebert-Straße 8 Kronberg dans le Taunus

E-Mail: [kronberg@von-poll.com](mailto:kronberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)